



Brf Månhästen

Protokoll ordinarie föreningsstämma brf Månhästen 2021-05-29

Bilagor: Motion: Ändring av stadgarna gällande ansvar för ytterdörrar och även byte av dessa för både medlemmar och hyresgäster i hela föreningen, bilaga 1. Samtliga poströster

Tid: 2021-05-29 11:00

Plats: Föreningslokalen, Fastlagsvägen 54

1. Stämmans öppnande

Föreningens ordförande Jimmy Bergvall öppnade stämman.

2. Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkändes.

(Poströstning: Ja = 34, Nej = 0, Avstod att rösta = 0)

3. Val av stämмоordförande

Lovisa Danielsson valdes till ordförande vid stämman.

(Poströstning: Ja = 34, Nej = 0, Avstod att rösta = 0)

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden anmälde Jimmy Bergvall som protokollförare.

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Olle Manneteg och Ola Jonsson valdes till justeringsmän tillika rösträknare.

(Poströstning: Ja = 34, Nej = 0, Avstod att rösta = 0)

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Kallelse tillsammans med dagordningen delades ut till medlemmarna den 13 maj. Enligt stadgarna skall kallelse utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före extra stämma. Stämman konstaterades därför som stadgeenligt utlyst.

(Poströstning: Ja = 34, Nej = 0, Avstod att rösta =)

7. Fastställande av röstlängd

Stämman beslutade att fastställa röstlängden till 34 inkomna poströster.

(Poströstning: Ja = 34, Nej = 0, Avstod att rösta = 0)

8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse

9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning i enlighet med styrelsens förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

(Poströstning: Ja = 32, Nej = 0, Bordlägg = 0, Avstod att rösta = 2)

10. Beslut om resultatdisposition

Resultatdispositionen fastställdes enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, det vill säga att medlen disponeras så att 2 950 551 kr balanseras i ny räkning.

(Poströstning: Ja = 32, Nej = 0, Bordlägg = 0, Avstod att rösta = 2)

11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutade att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

(Poströstning: Ja = 33, Nej = 0, Bordlägg = 0, Avstod att rösta = 1)

12. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutade att fastställa arvode till två (2) inkomstbasbelopp plus sociala avgifter att fördela inom styrelsen och att revisionsarvode ska utgå enligt löpande räkning.

(Poströstning: Ja = 32, Nej = 0, Bordlägg = 0, Avstod att rösta = 2)

13. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att i enlighet med valberedningens förslag välja:

Jimmy Bergvall (Fastlagsvägen 54) Ordförande 1 år (omval)
Heléne Engström (Fastlagsvägen 44) Ordinarie ledamot 1 år (omval)
Olle Manneteg (Fastlagsvägen 46) Ordinarie ledamot 2 år (omval)
Niklas Oskarsson (Fastlagsvägen 46) Ordinarie ledamot 2 år (nyval)
Jessica Åberg (Fastlagsvägen 54) Ordinarie ledamot 1 år (nyval)
Kristina Ulgemo (Fastlagsvägen 42) Suppleant 1 år (omval)

Dessutom består styrelsen också av följande ordinarie ledamöter:

Ola Jonsson (Fastlagsvägen 44)
Lovisa Danielsson (Fastlagsvägen 54)

(Poströstning: Ja = 34, Nej = 0, Bordlägg = 0, Avstod att rösta = 0)

14. Val av revisorer och revisorssuppleant

Stämman beslutade att välja:

Ola Trané från BoRevision AB som ordinarie revisor (omval) och
Jörgen Götehed, BoRevision AB, som revisorssuppleant (omval).

(Poströstning: Ja = 34, Nej = 0, Bordlägg = 0, Avstod att rösta = 0)

15. Val av valberedning

Stämman beslutade att välja:

Susanne Möller (Fastlagsvägen 44), sammankallande.
Lars Engström (Fastlagsvägen 44)
Mary Haak (Fastlagsvägen 44)

(Poströstning: Ja = 34, Nej = 0, Bordlägg = 0, Avstod att rösta = 0)

16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34§

16.1 Motion: Ändring av stadgarna gällande ansvar för ytterdörrar och även byte av dessa för både medlemmar och hyresgäster i hela föreningen, bilaga 1

Stämman beslutade att avslå motionen.

(Poströstning: Ja = 8, Nej = 23, Bordlägg = 2, Avstod att rösta = 1)

17. Stämmans avslutande

Lovisa Danielsson förklarade stämman avslutad.

Stämмоordföranden:

Lovisa Danielsson



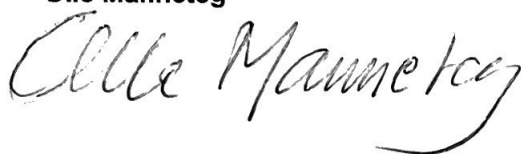
Vid protokollet:

Jimmy Bergvall



Justeras:

Olle Manneteg



Ola Jonsson



Bilaga 1

16.1 Motion: Ändring av stadgarna gällande ansvar för ytterdörrar och även byte av dessa för både medlemmar och hyresgäster i hela föreningen

Bakgrund

När vi nu rustat upp/målat och gjort fint i våra trapphus och soprum så är det en del av oss medlemmar som just nu håller på att byta till bättre ytterdörrar med högre säkerhetsklass.

Vad jag vet har vi idag minst 4 olika typer av ytterdörrar i våra hus och som jag ser det finns bara fördelar med att alla istället bör ha likadana. Dels för att få ett enhetligt och attraktivt utseende och främst för ett bättre skydd mot både inbrott, ur brandskyddssynpunkt och även för att isolera bättre mot ljud utifrån trapphuset. Även våra hyresgäster får lika bra skydd vid byte av alla dörrar.

Då kanske inte alla medlemmar har råd att stå för kostnaden själv så skulle det vara en bra idé att ändra i stadgarna till att ytterdörrar blir föreningens ansvar istället för medlemmens. På så vis slipper vi att flera medlemmar skaffar ytterligare andra typer av dörrar och dessutom så undviker vi att dom skulle sitta kvar med gamla dörrar slipper bli mål för att lättare drabbas av inbrott då dom lägenheterna helt enkelt blir lättare att ta sig in i än hos oss med nya säkrare dörrar.

Gällande finansiering så borde föreningen ha möjlighet till ett lån om styrelsen anser att vi inte har pengar pga andra underhållsarbeten eller liknande på våra hus. Ett lån på ca 1,7 milj i vår relativt stora förening blir inte mycket om man lägger det på medlemmens avgift för att täcka kostnaden för detta.

Självklart får de medlemmar som redan nu byter dörrar på egen bekostnad i så fall tillbaka det av föreningen i efterhand.

Förslag till beslut

Jag föreslår föreningsstämman ta beslut om:

- Att ändra i stadgarna gällande ansvar för ytterdörr från att vara medlemmens till föreningens.
- Att föreningen byter alla ytterdörrar för både medlemmar och även hyresgäster för att få både ett mer säkert boende och dessutom ett attraktivare och mer enhetligt utseende i alla våra hus. (Både utseendet och säkerheten är viktigt för att vi ska vara en tilltalande förening som känns lockande för nya medlemmar att vilja köpa och bo i).

Med vänliga hälsningar
Susanne Möller

Motionssvar från styrelsen

Motionären vill alltså ändra stadgarna så att föreningen ska ta över underhållsansvaret för ytterdörrarna. Detta innebär per automatik att kostnaderna för föreningen ökar ännu mer. I en tid då föreningen dels tappat intäkter för uthyrning av förskolan samt att inom 5 år ökar kostnaderna för tomträttsavgälden med ca 800 000 kr.

Motionären nämner en summa vad det skulle kosta föreningen att göra denna stadgeändring och sedan byta ut samtliga dörrar i föreningen. Styrelsen har gjort följande uträkning:

Det finns totalt 130 dörrar i föreningen (115 bostadsrättsdörrar, 10 hyresrättsdörrar, 5 förråd/gästlägenhet). De som bytte ut till en säkerhetsdörr i början av året betalade ca 13 000 kr i grundpris. $13\,000\text{ kr} \times 130\text{ dörrar} = 1\,690\,000\text{ kr}$

Nuvarande dörrar är snart 30 år så det troliga är att det kanske behöver bytas ut om 30 år igen. Vi kan därmed räkna på en amorteringstid på 30 år för ett lån på 1 690 000, vilket blir ca 56 000 kr/år. 56 000 kr motsvarar ca 1,4% av nuvarande intäkter för avgifterna (Källa: Årsredovisning 2020). Då har vi inte räknat med några räntekostnader för ett lån på 1 690 000kr. Följden av en stadgeändring borde därmed bli att styrelsen höjer avgifterna med minst 1,4 %, utöver en eventuell höjning som behöver göras ändå p.g.a t.ex tomträttsavgälden.

Styrelsens förslag är att vi istället uppmuntrar våra medlemmar att byta ut sina ytterdörrar så att föreningen kan hålla nere avgifterna vilket i sin tur håller uppe värdet på alla bostäder i föreningen. Att medlemmarna även installerar en bättre säkerhetsdörr ökar också troligtvis värdet på den egna bostaden. Övriga argumentet till våra medlemmar att byta ut sina ytterdörrar är ju annars precis det som motionären själv skriver; "bättre skydd mot både inbrott, ur brandskyddssynpunkt och även för att isolera bättre mot ljud utifrån trapphuset". Styrelsen tycker precis som motionären att det ska se enhetligt ut i trapphuset. Därför valde styrelsen ytskiktet på de nya dörrarna så att de skulle vara så likt ytskiktet på originaldörrarna som möjligt.

Gällande hyreslägenheter och förrådsdörrar så anser styrelsen att de bör bytas ut först när en större majoritet av nuvarande bostadsrättsdörrar har bytts ut. I nuläget är det enbart 33 dörrar (av 115) som bytts ut. Detta gjordes i en första våg i början av detta år. En andra våg av medlemmar har nu även skickat in att de vill byta sina dörrar. Vilket innebär att ytterligare 14 dörrar kommer att installeras i sommar.

För övrigt innebär stadgeändringen enligt nuvarande yrkande att hela ytterdörren inklusive lås, handtag, postlåda etc blir föreningens underhållsansvar. Vilket t.ex skulle kunna krångla till det ifall någon av medlemmarna vill ha elektroniskt lås eller vill byta lås av någon anledning.

Styrelsen yrkar därmed på avslag på motionärens första yrkande om att ändra stadgarna.

En stadgeändring kräver att samma beslut fattas på två efterföljande stämmor. Detta innebär att oavsett hur stämman röstar för stadgeändring, så kommer underhållsansvaret för ytterdörrarna fortfarande ligga på bostadsrättshavaren efter denna stämma. Då underhållsansvaret ligger på bostadsrättshavaren, och inte föreningen, kan inte en stämma fatta beslut om att byta ut alla dörrar. Stämman kan bara fatta beslut om sådant som föreningen har underhållsansvar för. **Styrelsen yrkar därmed på avslag för motionärens andra yrkande om att byta ut alla dörrar.**

Inkomna poströster till ordinarie årsstämma i brf Månhästen 2021-05-29

Lägenhetsnr	Poströst
102	1
104	1
111	1
112	1
120	1
122	1
123	1
126	1
127	1
128	1
131	1
134	1
136	1
137	1
141	1
142	1
143	1
146	1
147	1
149	1
150	1
151	1
153	1
165	1
166	1
168	1
169	1
175	1
176	1
179	1
182	1
186	1
187	1
189	1
Totalt	34